Semarak Proyek Properti di Manado

Terus tumbuhnya kota, membuat pusat kota lama Manado kian padat. Ini membuat pemerintah kota Manado perlu membentuk pusat komersial baru dan menetapkan Teluk Manado sebagai lokasinya.

■ ***Oleh :*** *Yuniar Susanto*

Kota Manado diperkirakan telah didiami sejak abad XVI. Pada abad XVII (1623) mulailah nama "Manado" digunakan untuk mengganti nama "Wenang" dan 14 Juli 1623 ditetapkan sebagai hari jadi kota Manado. Kata Manado sendiri berasal dari bahasa Minahasa yaitu "Mana rou" atau "Mana dou" yang dalam bahasa Indonesia berarti "di jauh". Jadilah tahun ini Manado menginjak usia ke 380 tahun.

Sejalan dengan pertumbuhan kota, dari tahun ke tahun jumlah penduduknya pun ikut menanjak. Dari data Badan Pusat Statistik, pada tahun 2001 lalu penduduk kota itu berjumlah 417.586 jiwa. Tentunya, pendapatan kota dan per kapita pun ikut meningkat. Pada tahun 2000, berdasarkan harga yang berlaku, Pendapatan Daerah Regional Bruto (PDRB) kota Manado mencapai Rp2,14 triliun, dengan pendapatan perkapita 2000 Rp4.452.672. Dibandingkan tahun 1994, tentu peningkatannya cukup pesat, yang mana waktu itu PDRB-nya baru Rp703,87 miliar.

Perekonomian kota Manado yang bergaris pantai 18,7 Km, bertopografi berbukit dan barisan pegunungan sebagai latar belakangnya, ditunjang oleh tiga sektor yaitu sektor perdagangan, hotel dan restoran, sektor pengangkutan dan komunikasi, dan sektor jasa. Sumbangan ketiga sektor itu pada PDRB pada tahun 2000 mencapai 74,68%. Peran sektor perdagangan, hotel dan restoran menyumbang 26,25%, sektor pengangkutan dan komunikasi sebesar 25.75%, dan sektor jasa-jasa sebesar 22,68%.

Dengan data demikian tidak bisa disangkal, kalau Manado adalah pusat distribusi barang dan jasa di Sulawesi Utara. Dari kota inilah produksi dari daerah *hinterland*, khususnya produk agrikultur seperti kopra, minyak kelapa, perikanan dipasarkan dan didistribusikan, termasuk diekspor. Tentunya, kota ini juga menjadi pusat distribusi barang dari luar daerah untuk disebarkan ke seluruh daerah lainnya, seperti produk tekstil, bahan makanan, barang elektronik dan bahan bangunan.

Jelas, layaknya ibukota-ibukota propinsi lainnya, ketersediaan sarana dan fasilitas perdagangan yang memadai adalah salah satu yang membuat kota ini berfungsi demikian. Apalagi juga didukung oleh akses transportasi yang lancar baik melaui darat, laut (pelabuhan Samudera Bitung) maupun udara (bandara internasional Sam Ratulangi).

Kegiatan pariwisata juga tumbuh pesat dan menjadi salah satu andalan perekonomian kota Manado. Primadonanya, apalagi kalau bukan Taman Nasional Bunaken yang merupakan salah satu taman laut terindah di dunia. Letaknya hanya sekitar 8 Km dari dataran kota Manado dan dapat ditempuh dalam waktu ½ sampai 2 jam. Obyek wisata lain yang juga menonjol adalah Klenteng

Pusat Kota Lama Manado : Sudah padat dan makin macet

Ban Hin Kiong di pusat kota yang dibangun pada awal abad 19, Musium Negeri Sulawesi Utara, dan Monumen (Tugu Peringatan) Perang Dunia Kedua.

Obyek wisata di sekitar kota seluas 157,26 Km2 ini pastinya juga yang mendukung besarnya konstribusi tersebut terhadap perekonomian kota. Seperti Minahasa, yang dapat dijangkau dalam waktu 3 jam saja dari Manado, *vulcano area* di Tomohon, desa agriwisata Rurukan-Tomohon, panorama pegunungan dan danau Tondano, Batu Pinabetengan dan Waruga di Sawangan.

Keberadaan obyek-obyek tersebut membuat kunjungan wisatawan ke Manado dari waktu ke waktu juga semakin meningkat. Tapi tentunya juga mengalami fluktuasi seperti juga terjadi di kota-kota lain. Pada tahun 1998 kunjungan wisatawan mancanegara mencapai 34.509 orang, tapi menjadi 11.538 orang pada tahun 2000. Namun di tahun 2001 sudah bisa naik lagi menjadi 12.301 orang. Untuk wisatawan nusantara pada tahun 1998 berjumlah 432.993 orang, tapi pada tahun 2001 cuma berjumlah 291.037 orang.

Teluk Manado : Lokasinya cuma 500 m dari pusat Kota Lama

Perubahan jumlah wisatawan itu juga membuat hotel dan sarana pendukung lainnya terus tumbuh. Sampai akhir tahun 2001 tercatat ada 67 buah hotel, 15 buah travel biro, 223 buah restoran dan rumah makan dari berbagai kelas. Dan, di waktu-waktu tertentu seperti waktu libur, hampir semua kamar hotel bisa terisi penuh.

Nah, keunggulan-keunggulan itulah yang membuat pengembang properti tergiur menanamkan investasinya di kota Manado. Gayung pun pun bersambut tatkala Pemda Manado menjadikan Teluk Manado menjadi *Central Business*

DAFTAR PROYEK DI TELUK MANADO

NO	NAMA PROYEK	PENGEMBANG	LUAS LAHAN	JENIS PROPERTI	KETERANGAN
1	ITC Marina Plaza	PT.Multicipta Perkasa Nusantara	9 Ha	Ruko, Mal, dan Hotel	Ukuran ruko 5x25 m2,55x27,6 m2 tahap pertama 34 unit
2	Marina Blue Banter	PT. Papetra	10 Ha	Kios Pantai, Dermaga	
3	Megamas	PT. Megasurya Nusalestari	30 Ha	Ruko, Mal, Trade Centre, Hotel, Kios Pantai, Villa Fasilitas Rekreasi, Play Group, Sport Club, Hutan Kota, Dermaga	Ukuran ruko 5x24 m2, 6x20 m2, 4x10 m2, jumlah keseluruhan 800 unit terbangun 150 unit Luas lahan Megamal I 1,4 Ha dengan luas bangunan 32 ribu m2 sudah memasuki pengecoran lantai atap Luas lahan Megamal II 1,3 Ha dengan luas bangunan 48 ribu m2 - 68 ribu m2 Luas lahan area hiburan dan permainan anak 1 Ha Luas lahan hotel bisnis 3000 m2 Luas lahan Mega Trade Centre 1 Ha
4	Manado Trade Centre	PT. Gerbang Nusa Perkasa	10 Ha	Hypermarket, Trade Centre, Ruko, Marina,Driving Ranch, Beach Café	Ukuran ruko 22x 5 m2 dibangun 20 unit
5	Boulevard Square	PT. Sulenco Boulevard Indah	10 Ha	Ruko,Mal, Hotel, Apartemen	
6	Bahu	PT. Bahu Cipta Pertiwi	10 Ha	Ruko, Mal, Hotel, Kios Pantai	
7	Manado Square	PT. Petindo Perkasa Property	15 Ha	Mal, Hotel, Apartemen, Wisata Permainan, Convention Center, Food Court	Luas lahan kawasan permainan 7,5 Ha Luas lahan food court 18 ribu m2 Luas bangunan Mal 10 ribu m2, 619 toko

Area Manado. "Hal itu untuk mengantisipasi pesatnya perdagangan dan bisnis di kota Manado," jelas Wimpie J. Frederik, Walikota Manado.

Penentuan daerah teluk itu sendiri didasarkan pada kondisi pusat kota lama, yaitu di sepanjang Jl. Samratulangi dan sekitarnya, sudah cukup padat. Lalu, letak daerah pinggir pantai itu yang hanya berjarak 500 meter sampai 1 Km dari pusat perdagangan dan bisnis tadi. Selain itu, panorama Teluk Manado juga sangat mempesona dengan hamparan air laut yang tenang. Dari sini terlihat jelas pulau Manado Tua, pulau Bunaken, dan pulau Siladen, di seberang daratan. Dengan demikian, area ini tidak semata sebagai area komersial, pun dipadukan dengan rekreasi.

Area baru ini membentang dari Jl Piere Tendean Boulevard sampai Jl. Wolter Monginsidi, Malalayang. Saat ini setidaknya ada 7 investor yang sedang dan akan membangun berbagai subsektor properti di sana. Untuk mewujudkannya, area ini memang harus direklamasi dan oleh pihak kota diserahkan penyelenggaraannya kepada investor-investor tadi. Bahkan, kegiatan reklamasi ini sudah ada yang melakukannya sejak tahun 1995, walau sempat terhenti lantaran krisis ekonomi. Namun pada tahun 2000 kegiatan reklamasi sudah dilanjutkan kembali.

Pengembang yang mendapat area terbesar adalah PT Megasurya Nusalestari, yaitu sebesar 30 Ha. (Lihat Tabel 1). Sayangnya, dari semua proyek yang akan hadir di sana, bisa dibilang mengembangkan jenis properti yang seragam. Mulai dari kios pantai, ruko, bahkan mal, sampai hotel dan area rekreasi. Tentu, agar punya nilai jual, masing-masing pengembang menawarkan aneka tema dan desain. Seperti Megamas yang menamai semua proyeknya berawalan dengan kata Mega untuk menunjukkan identitasnya, Manado Square yang menyatakan bakal menjadi mal termodern di Manado.

Pemkot sepertinya memang membebaskan detil peruntukan dari masing-masing proyek tersebut. Kalau demikian, selamatlah saling berkompetisi. ■

Wempie J. Frederik, Walikota Manado,
"Kami hanya memfasilitasi saja"

Apa yang melatarbelakangi Pemkot Manado menjadikan Teluk Manado sebagai *Central Business Area* baru?

Pertimbangannya karena lahan di kota Manado sudah sangat terbatas. Ada lahan tapi digunakan untuk agribisnis, jadi sayang jika dipakai untuk area perdagangan dan bisnis. Karena itu kami memutuskan untuk mereklamasi Teluk Manado yang panjangnya sekitar 10 Km. Selain itu Teluk Manado lokasinya juga sangat dekat dengan pusat kota.

Saat ini dari 7 investor di teluk Manado semuanya membuat properti dengan konsep yang sama seperti ruko, mal, dan *trade centre*. Apakah Anda tidak takut nanti terjadi *oversupply*. Apalagi mengingat penduduk kota Manado saat ini yang hanya berkisar 500 ribu jiwa?

Ketika para investor mengajukan izin saya sudah bertanya kepada mereka, apakah nanti tidak *oversupply*. Tapi mereka semua sudah mengajukan hasil penelitian yang mengatakan bahwa dalam 5 tahun ke depan kota Manado memerlukan tempat perdagangan seperti yang akan mereka bangun. Pemkot tidak bisa mencampuri urusan mereka, kami hanya memfasilitasi saja.

Jika hasil penelitian mereka meleset apakah tidak takut bila nanti wajah Teluk Manado jadi porak poranda karena mereka tidak menyelesaikan keseluruhannya?

Jika mereka tidak sanggup lagi membangun, ya kami akan tarik ijinnya dan kami berikan kepada investor lain. Kami fleksibel saja. Selain itu pemkot juga akan terus mendukung apa yang mereka lakukan dalam rangka meningkatkan potensi perdagangan dan meningkatkan jumlah wisatawan yang datang ke kota Manado.

Kota ini memiliki banyak potensi wisata, tidak hanya wisata alam tetapi juga wisata religius. Bahkan untuk pendidikan, seperti adanya Universitas De LaSalle yang banyak dipilih sebagai tempat kuliah orang dari luar Manado karena kurikulumnya yang baik, lalu kesehatan, dengan adanya rumah sakit berstandar internasional, Manado Medical Centre.

Dengan begitu selain mengandalkan penduduk Manado, tentunya juga para pendatang yang juga akan semakin meningkat, sehingga apa yang dibangun para investor dapat terserap pasar.

Dengan sudah ada tujuh investor, apakah berarti kemudian sudah tertutup peluang bagi investor lain yang mau berinvestasi di Teluk Manado?

Tidak, masih terbuka. Kami masih bisa memberikan izin berinvestasi di Teluk Manado ke arah selatan. Baru-baru ini kami sudah mendapat proposal dari investor Filipina, tapi kami belum bisa mengeluarkan ijin, karena belum tahu bagaimana prosedur berhubungan dengan investor dari luar negeri. Kami sedang memanggil konsultan untuk keperluan itu.

Kenapa mesti terima yang baru. Bukankah sebaiknya pemkot memfokuskan ke investor yang sudah ada, mengingat mereka saja belum menyelesaikan proyeknya?

Ya sebaiknya memang begitu. Tapi sambil terus memfokuskan ke investor yang sudah ada kami tetap berikan peluang kepada investor lain.

Apakah ada daerah lain yang akan dikembangkan untuk mengantisipasi pesatnya pertumbuhan Manado?

Pemkot Manado juga sudah menyiapkan Kawasan Siap Bangun (Kasiba) yang lokasinya di Kecamatan Mapanget, tidak jauh dari bandara DR. Samratulangi. Luasnya sekitar 100 hektar. Lahan itu kami persiapkan untuk dijadikan kota satelit. Saat ini sudah ada beberapa investor yang mengajukan proposal dan kami sedang persiapkan ijin prinsipnya. ■